PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Stabilisation du marché résidentiel montréalais

Après s'être replié fortement en début d'année, le marché de l'habitation de Montréal donne des signes de reprise depuis quelques mois. Cette hausse de l'activité sur le marché de l'habitation coïncide avec une amélioration du contexte économique, alors que plusieurs indicateurs laissent entrevoir une amorce prochaine de l'expansion économique. Dans ce contexte, le marché de l'habitation sera relativement stable en 2010, autant du côté de la construction que de la revente.[1]

Reprise modérée de l'économie québécoise, mais pas de croissance soutenue de l'emploi

La conjoncture économique s'est passablement améliorée depuis le début de l'année, la crise financière s'étant en grande partie résorbée. Les politiques fiscales et monétaires expansionnistes des gouvernements ont permis l'injection massive de capitaux qui ont stabilisé les marchés financiers et relancé les économies.

Au Québec, l'économie montre des signes d'une reprise prochaine, et une croissance du PIB est anticipée pour 2010. L'emploi, qui se remet habituellement à croître avec un certain retard sur le cycle économique, devrait reprendre lentement au cours de 2010. Le nombre d'emplois cette année devrait accuser une baisse de 1,3 %, ce qui fera grimper le taux de chômage à 9,5 % dans la RMR de Montréal. Après avoir augmenté rapidement depuis le début de l'année, le taux de chômage progresse plus lentement depuis quelques mois en raison d'une certaine stabilisation de l'emploi. Même si le gros des pertes d'emploi semble être passé, le marché du travail restera anémique : il enregistrera une faible hausse du nombre d'emplois (+0,4 %) l'année prochaine, ce qui limitera la croissance des revenus et la demande d'habitations. En 2010, le taux de chômage devrait atteindre 9,6 %.

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

Table des matières

1 Stabilisation du marché résidentiel montréalais

1 Reprise modérée de l'économie québécoise, mais pas de croissance soutenue de l'emploi

2 Lente remontée des taux hypothécaires en 2010

2 Hausse du solde migratoire

2 Marché de la revente : évolution en deux temps en 2009

3 Construction résidentielle

4 Marché locatif : baisse de l'inoccupation

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Durant la période allant de septembre 2008 à septembre 2009, l'emploi dans la RMR de Montréal a reculé de 1,1 % en regard des douze mois précédents : environ 21 300 emplois ont été éliminés. Les pertes se sont concentrées dans les emplois à temps plein (1,3 %), puisque le nombre d'emplois à temps partiel a légèrement augmenté (+0,1 %). Par ailleurs, les suppressions d'emplois ont particulièrement touché les jeunes de 15 à 24 ans (3,5 %) de même que les personnes de 25 à 44 ans (1,3 %).

C'est le secteur financier qui a été le plus durement touché par les pertes d'emplois depuis un an. Au cœur de la crise qui a ébranlé les marchés financiers, les entreprises de ce secteur ont réduit leurs effectifs de plus de 10 % en un an. Au total, environ 15 000 emplois ont été supprimés dans ce secteur. Grâce à l'amélioration de la situation sur les marchés financiers, l'hémorragie de l'emploi dans ce secteur semble désormais être contenue.

Secteur plus important du point de vue du nombre d'emplois, le commerce, et plus particulièrement le commerce de détail, a également enregistré des pertes d'emplois considérables au cours des douze derniers mois (7 %) : plus de 16 000 emplois y ont été éliminés. Cependant, la situation devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, avec l'amélioration de la conjoncture.

Après avoir baissé durant quatre années consécutives, l'emploi dans le secteur manufacturier semble s'être stabilisé au cours des derniers trimestres, mais la vigueur du dollar canadien rend la reprise dans ce secteur toujours incertaine. Le ralentissement du marché résidentiel montréalais au début de 2009 s'est fait brusquement ressentir sur l'emploi dans la construction, lequel avait connu deux années de forte croissance. Les investissements massifs dans les infrastructures viendront supporter l'emploi dans ce secteur dans la région de Montréal en 2010.

Lente remontée des taux hypothécaires en 2010

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Hausse du solde migratoire

Étant donné la hausse des cibles d'immigration du gouvernement du Québec et le fait que la grande majorité des immigrants qui arrivent au Québec choisissent de s'installer à Montréal, le solde migratoire de la RMR de Montréal devrait augmenter de 5 % en 2009 et de 3 % en 2010. Le gouvernement du Québec vise maintenant à accueillir jusqu'à 55 000 immigrants d'ici 2010. La hausse de l'immigration aura un impact en premier lieu sur le marché locatif, car la plupart des gens qui arrivent d'autres pays choisissent de louer un logement. De plus, Montréal devrait perdre moins d'habitants au profit des autres provinces cette année car le ralentissement économique a été relativement moins sévère au Québec que dans les provinces de l'Ouest et l'Ontario, régions de choix pour les personnes émigrant de Montréal.

Sans la contribution élevée de l'immigration internationale, Montréal aurait un solde migratoire négatif, puisqu'elle continue de perdre plus de gens au profit des autres régions du Québec et des autres provinces canadiennes qu'elle n'en attire.

Les données réelles les plus récentes sur la migration diffusées par Statistique Canada sont celles de 2007. Cette année-là, la RMR de Montréal a enregistré une immigration internationale nette de 40 615 personnes, mais a perdu 6 757 habitants au profit des autres régions du Québec et 9 973 autres partis s'installer ailleurs au Canada. Le solde migratoire de la RMR de Montréal s'est donc chiffré à 23 885 en 2007. Ce solde devrait avoir progressé en 2008 et continuer de croître en 2009 et 2010, pour atteindre respectivement 30 000 et 30 900.

Marché de la revente : évolution en deux temps en 2009

En 2009, après un début d'année marqué par un recul important du nombre de transactions, le marché de la revente a surpris par sa vigueur à partir du deuxième trimestre. Le marché a étonné autant par la rapidité avec laquelle il s'est retourné que par l'ampleur du rebond. En quelques mois, le marché de la revente a effacé une bonne partie du recul (24 %) qu'il avait accumulé au premier trimestre. La baisse des taux d'intérêt enregistrée au début de 2009 a sans aucun doute contribué à la vitalité de

la demande. De nombreux acheteurs qui avaient retardé l'achat d'une propriété à cause de l'incertitude économique ont profité des taux hypothécaires exceptionnellement bas pour acquérir une habitation. De plus, ces taux ont fort probablement incité d'autres consommateurs à devancer leur achat de quelques mois.

Faisant contrepoids aux faibles niveaux d'activité enregistrés à la fin de 2008 et au début de 2009, les transactions sur le marché de la revente devraient continuer de progresser jusqu'au deuxième trimestre de 2010. Au final, le nombre de ventes en 2009 devrait boucler l'année légèrement en deçà du résultat de 2008 (0,8 %). Toutefois, étant donné la reprise économique plutôt faible et le niveau d'emploi stagnant, le volume des transactions en 2010 n'augmentera pour sa part que faiblement (+1 %). Le resserrement monétaire prévu avec la hausse anticipée du taux du financement à un jour de la Banque du Canada à partir de juin 2010 viendra également contenir l'ardeur du marché de la revente. Au total, 40 500 propriétés changeront de mains au cours de l'année 2010.

Du côté de l'offre, après avoir augmenté fortement en début d'année, le nombre d'inscriptions en vigueur a amorcé une baisse au deuxième trimestre de 2009, faisant suite à la hausse importante du nombre de transactions. L'offre totale diminue actuellement, d'autant plus qu'elle est également limitée par la baisse concomitante du nombre de nouvelles inscriptions venant alimenter le marché résidentiel ces derniers mois.

Avec une augmentation du nombre de transactions et une baisse de l'offre, le marché de la revente, qui semblait se diriger vers l'équilibre en début d'année, s'est quelque peu resserré récemment et demeure pour l'ensemble de la RMR légèrement à l'avantage des vendeurs.

Ce resserrement du marché se traduira par une augmentation plus soutenue (4,6 %) du prix MLS® moyen en 2009, lequel atteindra 271 000 $. En 2010, la légère hausse des taux hypothécaires anticipée durant la deuxième moitié de 2010 viendra contenir les pressions sur les prix qu'exerce actuellement le jeu de l'offre et de la demande et contribuera à la détente du marché de la revente, lequel évoluera de nouveau vers l'équilibre. Le prix moyen s'établira à 279 000 $ (+3,0 %).

Construction résidentielle

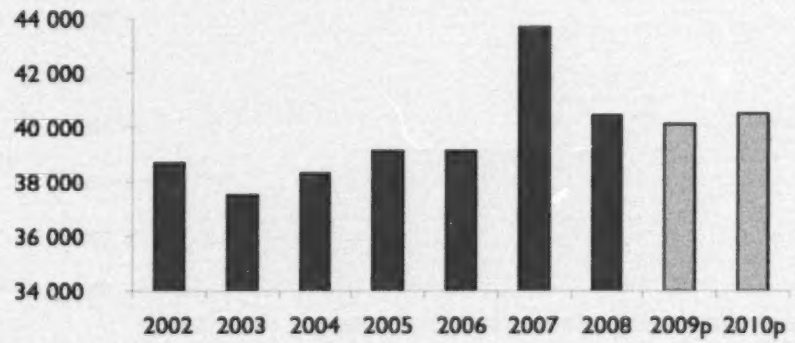
Pour la période de janvier à septembre, les mises en chantier accusent un recul de 19 % par rapport à l'an dernier. Toutefois, après s'être replié de façon marquée durant les sept premiers mois de 2009, le marché de la construction s'est raffermi depuis quelques mois, laissant présager une stabilisation au cours des prochains mois.

La diminution de l'activité économique et la croissance des prix des habitations ces dernières années expliquent en partie la baisse de la demande de logements neufs cette année. Les pertes d'emplois et l'incertitude économique ont réduit la demande d'habitations, sur le marché du neuf comme sur celui de l'existant. Toutefois, l'augmentation des prix du neuf – plus importante que celle des prix de revente –, combinée à la hausse marquée de l'offre de maisons existantes en début d'année, a poussé de nombreux acheteurs à se tourner vers le marché de la revente.

L'amélioration de la conjoncture et la forte reprise qu'a connue le marché de la revente au cours des derniers mois devraient avoir des répercussions sur le marché du neuf qui, selon les prévisions, se stabilisera au dernier trimestre de 2009 et en 2010. Au total, 18 300 logements seront commencés en 2009. Le nombre de mises en chantier devrait baisser légèrement en 2010

Figure 1

Transactions* enregistrées sur le réseau MLS®
RMR de Montréal



Source : FCIQ
*: Unifamiliale, copropriété, plex

pour atteindre 18 100. Alors que le nombre annuel des mises en chantier a dépassé les 20 000 unités durant les sept dernières années, répondant ainsi à une demande latente non exprimée à la fin des années 1990, le niveau des mises en chantier prévu en 2010 sera plus en phase avec le rythme de la formation de ménages dans la région de Montréal.

En 2009, le ralentissement du marché de la construction sera plus marqué du côté des logements individuels. En effet, les mises en chantier de ce type de logement reculeront de 23 % en 2009, tandis que celles de logements collectifs (maisons jumelées ou en rangée et appartements) régresseront de 14 %.

Plus chère que les autres habitations, la maison individuelle est victime de la forte progression de son prix ces dernières années. En effet, de plus en plus d'acheteurs se tournent vers des types de propriétés plus abordables, comme les logements en copropriété, les maisons jumelées ou en rangée ou les maisons individuelles existantes. La part de marché des maisons individuelles neuves dans la RMR de Montréal est en baisse depuis une dizaine d'années et elle continuera de descendre cette année : en 2009, pour la toute première fois, le pourcentage de maisons individuelles sur l'ensemble des logements mis en chantier sera inférieur à 30 %. En 2010, avec l'amélioration du contexte économique, les mises en chantier de ce type d'habitation augmenteront de 6 % et se chiffreront à 5 400.

Dans le segment des logements collectifs, les mises chantier reculeront en 2010 : 12 700 nouveaux logements verront le jour, soit 3,8 % de moins qu'en 2009. Le recul touchera tous les types d'habitations, mais certaines catégories de logements collectifs, comme les copropriétés et les maisons jumelées ou en rangée, conserveront des parts de marché très élevées en regard des années passées, puisqu'elles continueront d'attirer des acheteurs en quête de propriétés plus abordables.

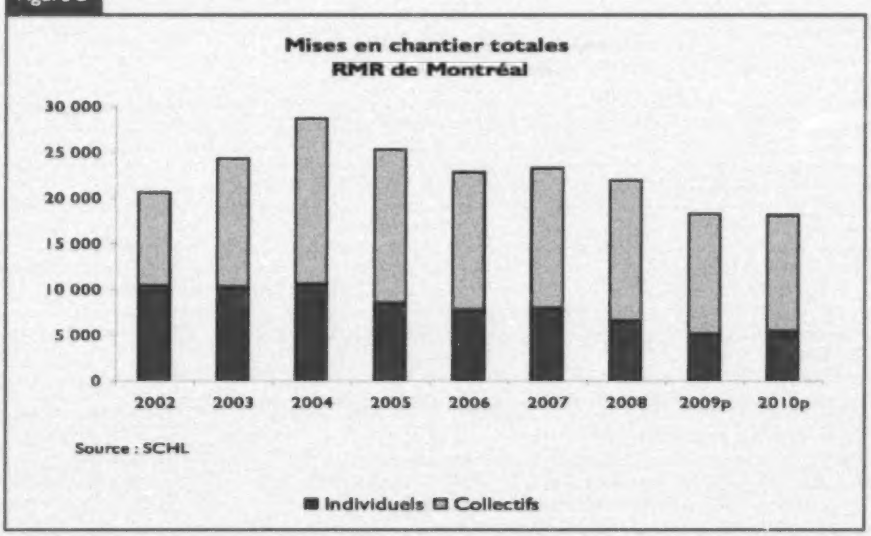
Les mises en chantier de copropriétés connaîtront un recul en 2010. La durée de l'offre de ce type de logement diminue lentement depuis quelques mois et se situe à sept mois. Bien que le nombre de logements inoccupés soit en baisse, le nombre de copropriétés en construction demeure élevé, ce qui incite les constructeurs à être prudents. Enfin, la situation sera identique pour la construction de résidences pour personnes âgées, puisque ce segment fait face à un certain essoufflement de la demande après des années de construction intense. De plus, la demande provenant des 75 ans et plus sera moins élevée au cours des prochaines années, car ce groupe correspond au creux démographique de la dépression des années 1930.

Quant au prix moyen des logements neufs, il atteindra 363 000 $ en 2009 et 375 000 $ en 2010 dans la catégorie des maisons individuelles. Ce segment continuera donc d'afficher une croissance élevée en raison de la part grandissante des propriétés haut de gamme. Le prix des maisons jumelées grimpera à 258 000 $ cette année et à 275 000 $ en 2010. L'augmentation rapide du prix de ce type de propriété s'explique également par un effet de composition, puisque les maisons jumelées haut de gamme voient leur part de marché augmenter rapidement depuis 2008.

Marché locatif : baisse de l'inoccupation

Le marché locatif devrait continuer de se resserrer cet automne. En effet, nous prévoyons que le taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal atteindra 2,1 %, alors qu'il était de 2,4 % à l'automne 2008. La demande de logements locatifs sera soutenue par l'augmentation du nombre d'immigrants à Montréal, laquelle découlera de la hausse des cibles d'immigration du gouvernement québécois. Les immigrants qui arrivent

Figure 2

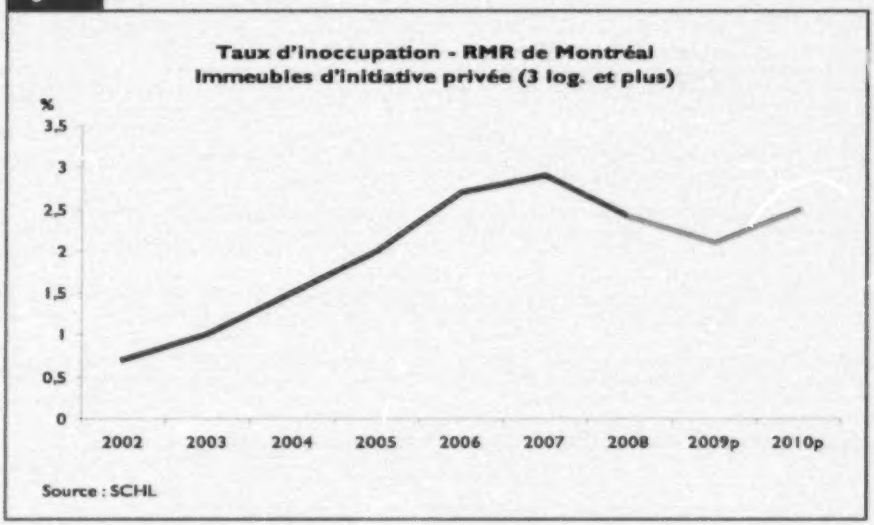


dans la région de Montréal ont tendance à louer un logement à leur arrivée et à s'installer principalement sur l'île, ce qui viendra soutenir la demande de logements locatifs. De plus, l'écart entre le loyer moyen et les mensualités hypothécaires (qui ont augmenté rapidement ces dernières années) a probablement incité plusieurs ménages à demeurer locataires au lieu d'accéder à la propriété.

Ces deux facteurs feront contrepoids à la baisse de l'emploi chez les 15 à 24 ans. Les jeunes de ce groupe d'âge sont habituellement locataires lorsqu'ils n'habitent plus avec leurs parents. Face à un taux de chômage supérieur à 18 % pour la première fois depuis la fin des années 1990, ces jeunes seront moins nombreux à se chercher un logement cet automne et l'an prochain.

En 2010, malgré une immigration élevée, le taux d'inoccupation devrait remonter légèrement et atteindre 2,4 %, car la situation difficile de l'emploi chez les 15 à 24 ans aura un impact plus important encore. En effet, étant donné que le taux de chômage restera élevé durant au moins les premiers trimestres de 2010, plusieurs jeunes locataires pourraient ne pas renouveler leur bail à l'été.

Figure 3



Résumé des prévisions
RMR de Montréal
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente*							
Ventes MLS®	39 144	43 667	40 441	40 100	-0,8	40 500	1,0
Inscriptions en vigueur MLS®	22 435	21 545	23 207	23 800	2,6	23 500	-1,3
Prix moyens MLS® ($)	235 553	250 215	259 033	271 000	4,6	279 000	3,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	7 793	8 013	6 602	5 100	-22,8	5 400	5,9
Logements collectifs	15 020	15 220	15 325	13 200	-13,9	12 700	-3,8
Jumelés	758	922	1 010		s.o.		s.o.
Maisons en rangée	665	1 034	1 231		s.o.		s.o.
Appartements	13 597	13 264	13 084		s.o.		s.o.
Tous types de logement confondus	22 813	23 233	21 927	18 300	-16,5	18 100	-1,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	300 314	310 127	340 757	363 000	6,5	375 000	3,3
Jumelés	205 068	213 425	239 340	258 000	7,8	275 000	6,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,2	4,3	4,9	2,4	-	2,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	2,9	2,4	2,1	-	2,4	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	636	647	659	668	-	675	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-	3,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-	5,75	-
Nombre annuel d'emplois	1 856 800	1 902 600	1 900 100	1 874 500	-1,3	1 882 900	0,4
Croissance de l'emploi (%)	1,8	2,5	-0,1	-1,3	-	0,4	-
Taux de chômage (%)	8,4	7,0	7,4	9,5	-	9,6	-
Migration nette [1]	18 764	23 885	28 600	30 000	4,9	30 900	3,0

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™ (compilation SCHL), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2008 sur la migration sont une prévision

* Inclut les maisons unifamiliales, copropriétés et plex

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-669-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

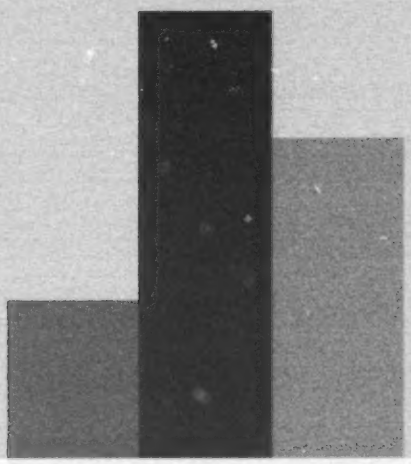
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64283_2009_B02